

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 101 年 2 月 23 日北市地權字第 10130358800 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

民眾於民國（下同）101 年 2 月 10 日向原處分機關檢舉訴願人為代表人之○○股份有限公司（下稱○○公司）並無不動產仲介經紀業登記許可，卻從事不動產買賣之仲介業務。案經原處分機關以 101 年 2 月 14 日北市地權字第 10130358810 號函通知訴願人陳述意見，嗣訴願人以 101

年 2 月 16 日函復原處分機關表示，○○公司許可營業項目包括不動產買賣業，不知架設網站媒合交易之行為違反不動產經紀業管理條例，將於近日改善並加入不動產經紀業公會。案經原處分機關審認○○公司未向原處分機關申請經營經紀業登記許可，即從事不動產仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，以 101 年

2 月 23 日北市地權字第 10130358800 號裁處書處○○公司負責人即訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並禁止營業。該裁處書於 101 年 3 月 1 日送達，訴願人不服，於 101 年 3 月 3 日向本

府提起訴願，3 月 6 日補正訴願程式，3 月 9 日及 4 月 12 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷

答辯。

理 由

一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務……。」第 5 條第 1 項規定：「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。」第 7 條第 1 項規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記

或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。」第 32 條第 1 項規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

內政部 90 年 5 月 10 日臺內中地字第 9007350 號函釋：「一、按不動產經紀業管理條例（

以

下簡稱本條例）第 4 條第 4 款及第 5 款規定：『經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。』、『仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。』，又稱『居間』者，依民法第 565 條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。是以，民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足……二、揆諸本條例對於經紀業從事『居間』業務之性質，縱無明文規定其屬『報告居間』抑或『媒介居間』，惟從前開民法及最高法院判例意旨觀之，兩者均得請求報酬之支付，即攸關不動產交易秩序與交易者權益等問題。復依本條例第 2 條規定，經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。據此，本條例第 4 條第 5 款所稱『居間』業務，當包括民法所定之『報告居間』及『媒介居間』。」90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函釋：「……按不動產經紀業管理條例……所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件……。」

94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋：「……一、有關非不動產經紀業而經

營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定，仍請各直轄市或縣（市）主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰要件……並請參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：（一）從事不動產仲介業務之行為 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。……15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者……。」

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	丙
違規事件	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。
法條依據 (違反法條 第 5、7 條
不動產經紀業 管理條例)	裁罰法條 第 32 條
裁罰對象	公司負責人、商號負責人或行為人
法定罰鍰額度 (新臺幣： 元) 其他處罰	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰 。
統一裁罰基準 (新臺幣： 元)	一、公司負責人、商號負責人或行為人第 1 次被查獲者，處 10 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業.....。

二、本件訴願及補充理由略以：所謂居間或仲介應係有償行為，惟訴願人對於買賣雙方並無對價關係，亦未收取費用，而係自行買賣不動產，再賺取價差以獲利，並非如原處分機關所稱仲介，此外，亦無民眾因○○公司提供之網站資訊而受害。

三、查本件原處分機關審認○○公司未經申請經營經紀業登記許可，即從事不動產仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定之事實，有○○公司網站列印畫面資料、訴願人 101 年 2 月 16 日說明函等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張所謂居間或仲介應係有償行為，惟訴願人對於買賣雙方並無對價關係，亦未收取費用，而係自行買賣不動產，再賺取價差以獲利，並非如原處分機關所稱仲介，且亦無民眾因○○公司提供之網站資訊而受害云云。查本件訴願人於 101 年 2 月 16 日陳述意見函已自承係架設網站媒合客戶進行不動產交易，依前揭內政部 90 年 5 月 10 日臺內中地字第 9007350 號函釋意旨，其行為已屬報告訂約機會之報告居間，自該當於居間之定義，核與居間行為究屬有償或無償性質無涉；次查，訴願人雖嗣後主張其係自行買賣不動產，再行賺取價差以獲利，惟觀諸該網站刊載之內容，皆係提供他人所有之不動產之買賣資訊，是訴願人上開主張與一般經驗法則有違，尚難採作對其有利之認定；又是否

有民眾因訴願人或○○公司之行為而受損害，核與本件違規責任之成立無涉。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰及禁止營業，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 101 年 6 月 8 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)